

# Ligne DAU

Sarl d'Architecture

Jean-Robert Gauze  
Carole Frontigny

Siège social

19, rue Pasteur  
37 000 TOURS

Téléphone : 02 47 64 13 84

Télécopie : 02 47 64 97 36

lignedau@lignedau.fr

Pierre Malterre

128, rue Laferrière  
94 000 CRETEIL

Téléphone : 01 56 72 13 81

Télécopie : 01 56 72 13 82

ligne.dau@wanadoo.fr

ARCHITECTURE

BATIMENTS INDUSTRIELS,

BATIMENTS TERTIAIRES,

EQUIPEMENTS COMMERCIAUX,

EQUIPEMENTS PUBLICS

URBANISME

ETUDE DE FAISABILITE

ETUDE D'AUDIT D'AMENAGEMENT

ETUDE PREALABLE D'AMENAGEMENT

DE ZONES NA,

DOSSIER DE ZAC & PAE

PAYSAGE

RESTAURATION DE PARCS,

PROJET D'AMENAGEMENT  
DE VOIRIES,

ETUDES DE TRAVERSE  
D'AGGLOMERATION,

AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS

Maître d'Ouvrage

**SARTHE HABITAT**

158 av. Bollée  
72079 Le Mans  
cedex 9

N° DU DOCUMENT

**PA 10.1**

INDICE

**E**

DATE

08/11/2013

ECHELLE

DOSSIER



# Sarthe Habitat

## PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

### PA 10.1 - REGLEMENT écrit Opération "Le Clos des Tanneries" sur la commune d'Aubigné-Racan

STATUT

Permis d'Aménager

REALISE  
PAR

C.Morais Da Silva  
C. Frontigny

MODIFICATIONS

Ind.	DATE	OBSERVATIONS
A	13/09/2011	Edition originale
B	04/10/2011	Parcelle n°31 agrandie
C	23/01/2012	Modification de l'emprise de l'opération
D	05/11/2013	Suppression de règles "accès voitures" : A1 à A8, B1 à B6 et C1 à C3
E	08/11/2013	Suppression de règles "accès piétons" : A1 à A8, B1 à B6 et C1 à C3
F	03/12/2013	tableau des surfaces modifié en passant de SHON à Surface plancher

B.E.

Architecte-Urbaniste, Paysagiste

Bureaux d'études techniques  
Voirie et réseaux divers

Bureaux d'études Hydrauliques et  
Environnement

Ligne DAU  
SARL D'ARCHITECTURE



NOTA

Fond de plan établi par le Cabinet LOISEAU, Géomètre-Expert LA FLECHE

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (Article R. 442-6 a).

Ce règlement a pour but de définir, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune d'Aubigné-Racan.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou de location, de revente ou de locations successives.

**Pour tout complément d'information, on se reportera au règlement graphique joint (pièce PA 10).**

### SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la construction.

## SECTION 2

### CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès automobiles des lots se feront obligatoirement sur les voies créées dans le cadre de l'opération. Les accès piétonniers pourront avoir lieu sur les trottoirs, allées et espace vert prévus dans le cadre de l'opération.

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès aux parcelles sont réglementés en dimensions minimums et position : selon le plan de règlement graphique (tenir compte des emplacements des espaces verts, coffrets et regards de branchements, candélabres d'éclairage).

**Position imposée de l'accès automobile** (par la ligne bleu foncé sur le plan graphique pièce PA 10 (en légende « accès automobile imposé d'une largeur de 5.00m »)) :

- pour les parcelles n° 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 35, 36 et îlot D.
- **Il n'est pas prévu de règles à appliquer sur les parcelles n° A1 à A8, B1 à B6 et C1 à C3.**

**Position libre de l'accès automobile** (sur le linéaire bleu clair du plan graphique pièce PA 10 (en légende « Accès automobile, d'une largeur minimum de 5.00m, et piétonnier d'une largeur de 0.90m, libre »

- pour les parcelles n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 38, 39.
- **Il n'est pas prévu de règles à appliquer sur les parcelles n° A1 à A8, B1 à B6 et C1 à C3.**

**Position libre de l'accès piétonnier** (sur le linéaire du plan graphique pièce PA 10 (en légende « Accès piétonnier, d'une largeur minimum de 0.90m »))

- pour les parcelles n° 11, 17, 32.
- **Il n'est pas prévu de règles à appliquer sur les parcelles n° A1 à A8, B1 à B6 et C1 à C3.**

#### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 ALIMENTATION EN EAU

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

##### 2 ASSAINISSEMENT

###### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Les cuves enterrées pour la récupération, les tranchées drainantes et puisards pour l'infiltration

des eaux pluviales sont autorisés.

**L'îlot D est sujet à une servitude pour le passage de collecteurs d'eaux pluviales (réseau principal en provenance du bassin à l'Ouest, plusieurs branchements particuliers de l'îlot A).**

### 3 ELECTRICITE, TELEPHONE-VIDEOCOMMUNICATION-COLLECTE DES DECHETS

Les réseaux seront entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

### 4 COLLECTE DES DECHETS

Tout nouveau logement doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des ordures ménagères

## ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1 RETRAIT

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en périphérie d'opération pour les lots n° 1, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 (le long de la rue de la Fontaine et de la rue des Haies) ;

Le porche ouvert sur l'espace public ou l'auvent traversant ou non sous le bâti au droit des accès particuliers, en limite de voies publiques pourront être autorisés.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

### 2 SENS DU FAITAGE

L'implantation des constructions des lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, des îlots A, B et C devra être organisée parallèlement aux **voies ou emprises publiques** ou aux limites séparatives (ou au moins 50 % de la façade devra leur être parallèle).

L'implantation des constructions des autres lots et de l'îlot D devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3,00 m par rapport aux limites séparatives entre les parcelles du lotissement et les parcelles riveraines en périphérie.

L'implantation des constructions individuelles et des équipements publics n'est pas réglementée sous réserve des servitudes évoquées aux articles 3 et 4 et à condition que l'ouvrage ne constitue

pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Toutefois, la construction sur l'îlot D doit être implantée en retrait d'au moins :

- 3,00 m par rapport à la limite séparative.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

#### **1 SENS DU FAITAGE**

L'implantation des constructions des lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, des îlots A, B et C devra être organisée parallèlement aux voies ou emprises publiques ou **aux limites séparatives**(ou au moins 50 % de la façade devra leur être parallèle).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

#### **ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,00 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez-de-chaussée et 6,00 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées (îlots A, B et C) ;
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup> mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives ;
- pour les constructions ayant une toiture horizontale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt collectif remplissant une mission de service public (îlot D).

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 GENERALITES**

Par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.  
L'emploi de tôles galvanisés ou de plaques en fibrociment non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

### **2 CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION ET ANNEXES ACCOLEES**

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel.

### **3 ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

Les annexes à l'habitation qui en sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant).

### **4 AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

### **5 DIVERS**

En cas de clôtures, celles-ci devront être constituées par des haies vives et par un grillage vert foncé d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m hors sol.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## **ARTICLE 12- OBLIGATIONS DE REALISER DU STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors

du Domaine Public.

Pour des raisons de sécurité routière, il est demandé que ces places de stationnement soient directement accessibles du Domaine Public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. (l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux) ;
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements ;
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ou services et par 25 m<sup>2</sup> d'équipements publics (îlot D) ;

Ces dispositions sont cumulatives.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard des caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un établissement soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce ou service.

Ces places de stationnement devront être de préférence réalisées en revêtement peu imperméable.

Pour les opérations groupées (**îlots A, B et C**), l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins **1,00 m<sup>2</sup>** par habitation **hors emprise publique**.

### **ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Il devra rester au moins 30 % de la parcelle en espace verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

## SECTION 3

### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 - FIXATION DU C.O.S.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0.50 pour les constructions à usage d'habitations jumelées, en bande ou en grappe (îlots A, B et C) ainsi que pour les équipements publics (îlot D) ;
- 0.40 pour toutes les autres constructions.

Les constructions ayant une bonne performance énergétique (label HPE EnR 2005 ou BBC 2005) pourront avoir un C.O.S. supérieur de 20 % au C.O.S. autorisé ci-dessus, sous réserve d'une délibération spécifique du Conseil Municipal.

N°de lot	Affectation	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )	Surface plancher (C.O.S. 0,40)	Surface plancher + 20 %	Superficie d'Espaces Verts (30 %)
1	Habitat individuel	474	189,6	227,52	142,2
2	Habitat individuel	497	198,8	238,56	149,1
3	Habitat individuel	568	227,2	272,64	170,4
4	Habitat individuel	586	234,4	281,28	175,8
5	Habitat individuel	545	218,0	261,60	163,5
6	Habitat individuel	754	301,6	361,92	226,2
7	Habitat individuel	635	254,0	304,80	190,5
8	Habitat individuel	600	240,0	288,00	180,0
9	Habitat individuel	568	227,2	272,64	170,4
10	Habitat individuel	626	250,4	300,48	187,8
11	Habitat individuel	487	194,8	233,76	146,1
12	Habitat individuel	523	209,2	251,04	156,9
13	Habitat individuel	522	208,8	250,56	156,6
14	Habitat individuel	511	204,4	245,28	153,3
15	Habitat individuel	523	209,2	251,04	156,9
16	Habitat individuel	530	212,0	254,40	159,0
17	Habitat individuel	687	274,8	329,76	206,1
18	Habitat individuel	679	271,6	325,92	203,7
19	Habitat individuel	645	258,0	309,60	193,5
20	Habitat individuel	637	254,8	305,76	191,1
21	Habitat individuel	468	187,2	224,64	140,4
22	Habitat individuel	446	178,4	214,08	133,8
23	Habitat individuel	446	178,4	214,08	133,8
24	Habitat individuel	446	178,4	214,08	133,8
25	Habitat individuel	499	199,6	239,52	149,7
26	Habitat individuel	500	200,0	240,00	150,0
27	Habitat individuel	468	187,2	224,64	140,4
28	Habitat individuel	447	178,8	214,56	134,1
29	Habitat individuel	447	178,8	214,56	134,1
30	Habitat individuel	447	178,8	214,56	134,1
31	Habitat individuel	526	210,4	252,48	157,8

32	Habitat individuel	772	308,8	370,56	231,6
33	Habitat individuel	387	154,8	185,76	116,1
34	Habitat individuel	436	174,4	209,28	130,8
35	Habitat individuel	485	194,0	232,80	145,5
36	Habitat individuel	517	206,8	248,16	155,1
37	Habitat individuel	423	169,2	203,04	126,9
38	Habitat individuel	435	174,0	208,80	130,5
39	Habitat individuel	450	180,0	216,00	135,0
<b>TOTAL habitat individuel</b>		<b>20 642</b>			

N°de lot	Affectation	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )	Surface plancher (C.O.S. 0,50)	Surface plancher + 20 %	Superficie d'Espaces Verts (30 %)
A1	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A2	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A3	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A4	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A5	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A6	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A7	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
A8	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
B1	Habitat locatif	170	85,0	102,0	51,0
B2	Habitat locatif	240	120,0	144,0	72,0
B3	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
B4	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
B5	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
B6	Habitat locatif	162	81,0	97,2	48,6
C1	Habitat locatif	216	108,0	129,6	64,8
C2	Habitat locatif	216	108,0	129,6	64,8
C3	Habitat locatif	216	108,0	129,6	64,8
D	Equipement public	837	418,5	502,2	251,1